

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden hebben op 7 april 2022 van Compagnon Investments B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 woningen, Dorpsstraat 50 en 51 te Streefkerk.

Kadastraal bekend gemeente Streefkerk, sectie E, nummer 1206

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1138002.

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), om de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in deze vergunning vermelde stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo).
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo).

De overwegingen om te komen tot dit besluit staan in de bijlage welke een onderdeel is van dit besluit.

Problematiek dijkversterking rivier de Lek

Uw bouwplan is gelegen aan de dijk bij rivier de Lek. Wij verwijzen u naar een belangrijk aandachtspunt in deze vergunning over de problematiek rondom de uitgevoerde werkzaamheden in de dijk.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 'De beoordeling van de aanvraag' van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan artikel 2.10 Wabo. Na het afwegen van alle belangen is het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding

Gelet op de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan de aan u verleende omgevingsvergunning conform de Wabo, artikel 6.2c, wel worden verleend maar nog niet in werking treden.

Voorschriften

Wij verbinden aan dit besluit voorschriften welke vermeld staan in de bijlage.

Documenten

Onderstaande stukken maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze stukken bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden. De stukken die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

- aanvraagformulier met aanvraagnummer 6874627, ingediend op 7 april 2022;
- tekening situatie, AB-01B, d.d. 4 april 2022, ingediend 7 april 2022;
- tekening dijkwoningen (gespiegeld) - gevels, doorsneden, plattegronden, A-01, d.d. 13 december 2022, ingediend 7 april 2022;
- details dijkwoningen, A-12, d.d. 4 april 2022, ingediend 12 december 2022;
- tekening bergingen, AB-02B, 4 april 2022, ingediend 12 december 2022;
- tekening buitentrapp, AB-03B, d.d. 4 april 2022, ingediend 7 april 2022;
- tekening verharding, riolering - OV001, ingediend 12 december 2022;
- Ruimtelijke onderbouwing - nw versie 2023-02-09, ontvangen 9 februari 2023;
- Rapport bouwbesluit, BENG en MPG berekening, 2021-2627, d.d. 05-05-2022, ontvangen 7 april 2022;
- formulier parkeren, d.d. 04-04-2022, ontvangen 7 april 2022;
- rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek, N215583, d.d. 6 oktober 2021, ontvangen 7 april 2022;
- rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, 21080046, d.d. 02-07-2021, ontvangen 7 april 2022;
- Quicksan flora en fauna, ER20210902v01, d.d. 10-09-2021, ontvangen 7 april 2022.

Constructiegegevens

- berekening dimensionering constructie, 21100, d.d. 22-01-2022, ontvangen 7 april 2022.

Deze documenten zijn gedurende de beroepstermijn op te vragen bij het vakteam Omgevingsvergunning.

U kunt in beroep gaan tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. Dit doet u binnen 6 weken na verzending van dit besluit. U stuurt uw beroep naar: Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Vermeld het besluit en waarom u tegen dit besluit in beroep gaat.

Voorlopige voorziening aanvragen

Als u in beroep gaat tegen dit besluit dan blijft het besluit meestal wel geldig. U kunt aan de voorzieningenrechter vragen ons besluit uit te stellen. Dit noemen we een 'voorlopige voorziening'. U vraagt deze voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BX Rotterdam.

DigiD

U kunt ook digitaal beroep instellen of een voorlopige voorziening aanvragen via www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

**[De Rechtspraak](http://www.rechtspraak.nl)**

De website van rechtbanken, gerechtshoven en de bijzondere colleges. Met informatie over de procedures bij rechtszaken, uitspraken en de organisatie van de rechtspraak.
www.rechtspraak.nl

Deze beschikking is digitaal gegenereerd zodat een fysieke handtekening ontbreekt.

Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,

Yasir Sorgucu
Omgevingsvergunning

Datum Besluit: 15 februari 2023

BIJLAGE, behorend bij de Omgevingsvergunning, nummer 1138002

De volgende voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 15 februari 2023 aan Compagnon Investments B.V. voor het bouwen van 2 woningen, Dorpsstraat 50 en 51 te Streefkerk.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 7 april 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Compagnon Investments B.V.
Vijfzinnenstraat 6a
4201JD Gorinchem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- Het bouwen van 2 woningen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1a Wabo).
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, lid 1c Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 Wabo zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenken heeft. Dit betekent dat op basis van artikel 6.5 van het Bor de gemeenteraad een verklaring van geen bedenken dient af te geven. Bij raadsbesluit heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten aanzien diverse categorieën van omgevingsvergunningen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo. Deze aanvraag valt binnen deze categorie, onder 2, het realiseren van twee woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

Na aanvulling ontvankelijk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat uw ingediende aanvraag niet volledig was volgens artikel 2.8 van de Wabo. De beslistermijn is onderbroken gedurende de periode dat aanvullende gegevens zijn opgevraagd tot het moment dat deze gegevens bij ons zijn ingekomen. Op 25 mei 2022 hebben wij verzocht om aanvullende gegevens aan te leveren. Op 6 juli 2022 hebben wij deze ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 43 dagen onderbroken.

Uiterste beslisdatum

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo dienen wij op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen 6 maanden na de datum van ontvangst van de aanvraag te beslissen. Gelet op het vorenstaande is de uiterste beslisdatum 11 december 2022.

Ter inzage legging

Een ontwerp van deze beschikking heeft vanaf 16 december 2022 tot en met 26 januari 2023 ter inzage gelegen en er gelegenheid is geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk

1. Aanvang werkzaamheden

Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens vanwege burgemeester en wethouders voor zover nodig:

- het peil van het bouwwerk is aangegeven en door ons akkoord bevonden. Dit peil wordt ter plaatse aangegeven door de toezichthouder van vakteam Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Molenlanden. Hierbij wordt gekeken naar peilhoogtes van de omliggende bebouwing en de hoogte van het maaiveld ter plaatse. Wij willen benadrukken dat peilhoogtes welke op vergunnings- constructietekeningen zijn aangegeven niet leidend zijn;
- de rooilijnen op het bouwterrein door u zijn uitgezet en door de toezichthouders van het vakteam Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Molenlanden gecontroleerd en akkoord bevonden.

2. Kennisgevingen

De onderstaand kennisgevingen moeten aan het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden doorgegeven, liefst per e-mail aan bouwtoezicht@jouwgemeente.nl:

- verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
- de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden, tenminste 2 werkdagen tevoren;
- de aanvang van het storten van beton, tenminste 1 werkdag tevoren;
- de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten, onmiddellijk na de voltooiing;
- het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

3. Aanvullend bodemonderzoek

Gelet op de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan de aan u verleende omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2c, wel worden verleend maar nog niet in werking treden. Dat wil zeggen dat u nog niet kunt beginnen aan de realisatie van uw bouwplan. Dit omdat wij het vermoeden hebben dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Om de u verleende omgevingsvergunning in werking te laten treden, dient er nader onderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN-5707 en de NTA-5725 richtlijnen. Uit dit nader onderzoek moet blijken of er daadwerkelijk sprake is van ernstige bodem verontreiniging.

- Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er **geen** sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, treedt uw vergunning alsnog in werking.
- Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er **wel** sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging treedt uw omgevingsvergunning pas in werking als het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een BUS-melding dan wel een saneringsplan.

4. Constructieve gegevens

Ter nadere goedkeuring moeten voor zover van toepassing de volgende bescheiden uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw bij het vakteam Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend:

- het funderingsplan;
- een plan dat de dragende constructies en de constructieve gegevens weergeeft;

- de berekening van de dragende constructies, waaronder ook geprefabriceerde onderdelen worden verstaan.
De statische berekeningen dienen berekend te worden overeenkomstig de NEN-normen genoemd in de afdeling 2.1 van het Bouwbesluit.
- 5. Bouwbesluit artikel 6.18, Aansluiting van de afvoeren afval- en hemelwater
De ondergrondse doorvoeren van afval- en hemelwater dient zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie te worden aangebracht.
- 6. Bouwbesluit artikel 6.18, Aansluiting van de afvoeren afval- en hemelwater
De gebouwaansluitingen van de afvoeren van afval- en hemelwater zijn zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft. Met een flexibele aansluiting bij de gevel kan afscheuren voorkomen worden.
- 7. Bouwbesluit, afdeling 8.2, Afvalscheiding nieuwbouw en bestaande bouw
Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 aug. 2001, nr. 158, blz 9);
 - steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - overig afval.
- 8. Bouwbesluit artikel 8.2, Veiligheid in de omgeving
Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.
- 9. Afvalwater
Afvalwater van bouwketen en bouwtoiletten mag slechts worden geloosd op de gemeentelijke riolering of worden opgevangen en afgevoerd (mobiele toiletunits).
- 10. Nader overleg moet plaatsvinden over:
 - de plaats van de bouwkransen/liften;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de plaats van het laden, lossen en opslag materiaal;
 - de plaats van de afvalcontainers.
- 11. Als er tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt hiervoor een meldplicht conform de artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient zo spoedig mogelijk plaats te vinden bij gemeente Molenlanden via ronald.vanoosterbos@jouwgemeente.nl en info@hamaland-advies.nl
- 12. De werkzaamheden voor de bouw van woningen dienen te worden uitgevoerd buiten de broedperiode van vogels (globaal 15 maart tot 15 juli).
- 13. Voordat sloten (of een onderdeel daarvan) worden gedempt, dient een ecologisch deskundige tijdig te zorgen voor het overbrengen van de aanwezige vis- en amfibie-fauna naar nabijgelegen geschikte watergangen.
- 14. Indien daarbij beschermde soorten worden aangetroffen, dient een melding hiervan te worden gemaïld aan ecologie@ozhz.nl.
- 15. Ter voorkoming van vestiging van de rugstreeppad in het plangebied dienen maatregelen te worden getroffen, zoals weergegeven in het quick scan onderzoek onder 6.2.3.2.
- 16. De asbestverdachte materialen op het maaiveld en de (mogelijke) asbesthoudende damwanden/beschoeiingen dienen te worden gesaneerd door een erkend asbestverwijderingsbedrijf. Hiervoor dient er een sloopmelding te worden ingediend.

Overwegingen

Aan de omgevingsvergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. er per 1 oktober 2019 er voor het gehele grondgebied van de gemeente Molenlanden geen welstandseisen van toepassing zijn, met uitzondering van de beschermde stads- en dorpsgezichten. Omdat het bouwplan niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht is gelegen blijft de welstandsbeoordeling, ingevolge het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, achterwege;
2. het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening 2019;
3. het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, mits de voorwaarden in acht worden genomen;
4. de locatie van het plan in het bestemmingsplan "Dorpskernen" valt en hierin de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie 2" en "Waterstaat-Waterkering" heeft;
5. voor deze locatie geen gebieds-, bouw- en functieaanduidingen van toepassing zijn;
6. het plan in strijd is met de regels behorende bij de bestemming "Wonen", omdat in artikel 16.1.a is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
7. de strijdigheid inhoudt dat het bouwvlak aan de achterzijde wordt overschreden;
8. ten behoeve van het totaalbouwplan, waarvan dit een onderdeel is, een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek is ingediend en beoordeeld. Er geen noodzaak is om een vervolgonderzoek uit te laten voeren. De kans dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige vindplaatsen verloren gaan is nihil. Wel is een voorschrift in deze omgevingsvergunning opgenomen;
9. om bovengenoemde reden het plan niet in strijd is met de regels, behorende bij de bestemming "Waarde-Archeologie 2";
10. het plan in strijd is met de regels behorende bij de bestemming "Waterstaat-Waterkering", omdat in artikel 31.2 is bepaald dat alleen ten behoeve van genoemde bestemming mag worden gebouwd;
11. de strijdigheid inhoudt dat het plan niet gebouwd wordt ten behoeve van de bestemming "Waterkering";
12. ter plaatse tevens de "Parapluherziening Parkeren Molenlanden" van toepassing is;
13. uit de bij het oorspronkelijke ingediende plan blijkt dat het parkeerplan voldoet aan de daartoe gestelde norm;
14. eveneens het "Paraplubestemmingsplan Huisvesting arbeidsmigranten" geldt;
15. de aanvraag geen betrekking heeft op arbeidsmigranten en om die reden niet strijdig is met het "Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten";
16. door de genoemde strijdigheden de aanvraag van rechtswege, op basis van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, mede is aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de ruimtelijke regels'.

Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. wij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, af kunnen wijken van het bestemmingsplan voor de eerder aangegeven strijdigheden;
2. er aanleiding is om de afwijking te verlenen omdat:
 - a. bij vaststelling van het bestemmingsplan "Dijkverzwaren Liesveld" in 2013 voor deze locatie de bouwmogelijkheid voor acht woningen is opgenomen;
 - b. een plan is uitgewerkt voor realisatie van zes woningen in het dijklint en twee woningen daarachter;
 - c. in 2014 het bestemmingsplan "Dorpskernen" is vastgesteld dat het bestemmingsplan "Dijkverzwaren Liesveld" deels overlapt;
 - d. dat twee van de zes dijkwoningen geprojecteerd waren op de locatie, waar de voornoemde bestemmingsplannen elkaar overlappen;
 - e. dat in het bestemmingsplan "Dorpskernen" voor dit deel van het perceel een woonbestemming met twee kleine bouwvlakken is opgenomen;
 - f. het college van Burgemeester en Wethouders op 10 december 2021 reeds vergunning heeft verleend voor de realisatie van vier woningen in het dijklint en twee woningen daarachter binnen het bestemmingsplan "Dijkverzwaren Liesveld";
 - g. dat de twee resterende woningen in het oorspronkelijk plan, deels buiten de bouwvlakken in het bestemmingsplan "Dorpskernen" geprojecteerd zijn;
 - h. dat de aanvraag qua aantal woningen voldoet aan het bestemmingsplan;
 - i. dat in de bestemmingsplannen "Dorpskernen" (behalve de bouwvlakken) en "Dijkverzwaren Liesveld" geen beperkingen qua omvang of volume voor woningen zijn opgenomen en deze hierdoor dus voldoen;
 - j. dat de twee woningen voor wat betreft de architectuur en totale planopzet aansluiten bij de reeds vergunde woningen;
 - k. het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid;
 - l. er geen ruimtelijke en/of planologische bezwaren zijn om geen medewerking te verlenen;
 - m. het plan een goede ruimtelijke onderbouwing kent waarin alle aspecten op het gebied van ruimtelijke ordening zijn uitgewerkt en beoordeeld. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - n. Waterschap Rivierenland in 2021 reeds een positief advies heeft gegeven voor de volledige ontwikkeling van de acht woningen;
 - o. er privaatrechtelijk geen belemmeringen zijn;
 - p. tegen dit plan in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat.
 - q. nadat het ontwerp omgevingsvergunning ter inzage was gelegd is op 9 februari 2023 een nieuwe versie van de Ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Gezien de geringe wijzigingen en de conclusies die ongewijzigd zijn gebleven, is deze akkoord bevonden. De aanpassingen:
 - Geluid: het gaat erom dat er geen geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd. Hogere waarden besluit is dan ook niet van toepassing. Bij dijkverzwaring Liesveld is er een hogere waardenbesluit genomen.
 - Externe veiligheid: Enkele aanvullingen zonder dat de aantallen (groep) is gewijzigd.
 - Tekstuele aanpassingen in het rapport ecologie.
 - Tekstuele aanpassingen aan het archeologisch onderzoek.
 - Onderdeel luchtkwaliteit in aangepast.
3. na het afwegen van alle belangen het verlenen van de afwijking voor deze aanvraag gerechtvaardigd is.

Aandachtspunten

Problematiek dijkverzwaring bij rivier de Lek

Uw bouwplan is gelegen aan de dijk bij rivier de Lek. Zoals wellicht bij u bekend is er schade ontstaan bij woningen na de dijkversterkingswerkzaamheden. Momenteel onderzoekt Waterschap Rivierenland wat hiervan de oorzaak kan zijn. Voor informatie over de huidige belastingen, veroorzaakt door de dijk, verwijzen wij u naar Waterschap Rivierenland. Vanuit de benodigde watervergunning kunnen er extra constructieve maatregelen voor uw bouwplan worden vereist.

Waterschap Rivierenland heeft een webpagina ingericht over dit onderwerp. U vindt deze via de link www.waterschaprivierenland.nl/rapport-kis/.

Beroep

Na het verstrijken van de beroepstermijn (6 weken) mag u starten met uw vergunde activiteit. Als er een beroepschrift is ingediend dan kunt u de beslissing op het beroep afwachten. U loopt namelijk een risico wanneer u eerder gaat starten met uw werkzaamheden. De uiterste consequentie van een ingesteld beroep kan zijn dat de omgevingsvergunning wordt vernietigd. Wij adviseren u vooraf met degene te overleggen van wie een beroepschrift verwacht wordt en/of te overleggen met de behandelend ambtenaar.

Wanneer bij de rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend heeft u geen keuze en mag u (gedeeltelijk) geen werkzaamheden uitvoeren. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat hierover een beslissing is genomen.

Bodem

Procedure BUS-melding

In de meeste gevallen kan het saneringsplan bestaan uit een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS). De wettelijk vastgestelde termijn van deze procedure bedraagt maximaal 5 weken. De instemmingsbrief van het bevoegd gezag Wbb heeft ten aanzien van de omgevingsvergunning dezelfde status als een instemming op het saneringsplan. Na ontvangst van de instemmingsbrief op de BUS-melding treedt uw omgevingsvergunning alsnog in werking.

Procedure regulier saneringsplan

Indien er sprake is van een verontreiniging of een saneringsmethode waarbij een procedure volgens BUS niet mogelijk is, moet het reguliere traject uit de Wbb worden doorlopen. Dit betekent dat er een formeel besluit ten aanzien van het geval van bodemverontreiniging en de sanering moet worden genomen. Wij raden aan om in deze gevallen contact op te nemen met het bevoegd gezag Wbb over de mogelijkheden en de te volgen procedure.

De vaststelling van dit besluit kost normaliter circa 8 weken, maar kan afhankelijk van de complexiteit uitlopen tot 15 weken. Na vaststelling van dit besluit treedt uw omgevingsvergunning alsnog in werking.

Bevoegd gezag Wbb

De vertegenwoordiging van het bevoegd gezag Wbb, waarbij het saneringsplan of de BUS-melding moet worden ingediend is: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, Unit Juridisch Advies en Ondergrond, Postbus 550, 3300 AN Dordrecht. U kunt dit ook digitaal doen via de website www.ozhz.nl/snel-regelen/ onderdeel bodem.

Hergebruik grond

Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit, de bodembeheernota regio Zuid-Holland Zuid en de "Herziene handreiking toepassing van PFOA houdende grond regio Zuid-Holland Zuid". Het landelijke beleid ten aanzien van PFAS is weergegeven in het "Handelingskader PFAS-houdende grond en baggerspecie" van december 2021.

Lood in de bodem

Op de bouwlocatie zijn licht verhoogde concentraties met lood aangetroffen.

Dergelijke concentraties komen op heel veel plekken in Nederland voor. Ze zijn een gevolg van allerlei activiteiten door de eeuwen heen. Deze concentraties zijn niet hoog genoeg om een belemmering te vormen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Echter, ook dit soort lage concentraties kunnen in bijzondere gevallen een gezondheidsrisico vormen. Dit treedt met name op als jonge kinderen vaak grond in hun mond stoppen. Om dit te voorkomen zijn gebruiksadviezen opgesteld. Kijk voor meer informatie hierover op <https://www.ozhz.nl/dossiers/lood-in-de-bodem/>

Bronbemaling

Indien u gebruik maakt van bronbemaling, moet u over het lozen van het water contact opnemen met de afdeling Buitenruimte van gemeente Molenlanden. Ter plaatse van waterkeringen is tevens toestemming nodig van de dijkbeheerder.

Gemeenteground

Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat het volgens de bepalingen van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente verboden is trottoir, rijwegen, plantsoenen of andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor bijvoorbeeld het bereiden van specie of het opslaan van bouwmaterialen, bouwketen en dergelijke.

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning. In het geval van bouwen, aanleggen, kappen of slopen is deze termijn gesteld op 26 weken of de in de omgevingsvergunning gestelde termijn. Voorafgaand aan een eventuele intrekking zal altijd uw zienswijze worden gevraagd. U of andere belanghebbenden kunnen een verzoek indienen om de omgevingsvergunning in te trekken.

Rechthebbende

Wanneer de omgevingsvergunning voor een ander gaat gelden meldt de vergunninghouder dat ten minste 1 maand van tevoren aan het vakteam Bouw- en Wonigtoezicht. De melding dient te bestaan uit:

- naam en adres vergunninghouder;
- het zaaknummer van de betreffende omgevingsvergunning;
- naam, adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de andere persoon.

Riolering

Zoals op 9 december 2021 is besproken met uw gemachtigde (New-Ton), dient er contact te worden opgenomen met de heer Rien de Ruijter van de gemeente Molenlanden om de rioleringsproblemen te bespreken en gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Meldingsplicht inrit

Voor het aanleggen of veranderen van een inrit (of uitweg) dient, conform artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) voorafgaande aan de uitvoering van werkzaamheden of de ingebruikname een melding te worden gedaan bij het College van de gemeente Molenlanden, waarna de situatie ter plaatse inhoudelijk kan wordt beoordeeld. Bij deze melding dient een situatieschets met relevante maatvoering van de gewenste uitweg en een foto van de bestaande situatie te worden bijgevoegd. Het verzoek deze melding in te dienen via info@molenlanden.nl.

Huisnummering

De voor het bouwwerk benodigde adressering wordt middels een afzonderlijk besluit vastgesteld. Deze adressering treedt pas officieel in werking nadat u het (ver)bouwwerk bij ons 'gereed heeft gemeld'.

KLIC-melding

Het is verstandig om uw bouwplan in een vroeg stadium te bespreken met kabel-, leiding- en grondbeheerders. U kunt hierover bijvoorbeeld contact opnemen met het Kadaster, KLIC (WION).

Rechten van derden

Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder door bouwen met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw bouwplan te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.